



Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw, vom 5. August 2008 gegen den Bescheid des Finanzamtes Freistadt Rohrbach Urfahr vom 5. August 2008 betreffend Rechtsgebühr bzw. Rechtsgebühren entschieden:

Der angefochtene Bescheid wird aufgehoben.

Entscheidungsgründe

Der Berufungswerber schloss mit seinen Eltern eine Vereinbarung, welche (auszugsweise) nachstehenden Inhalt hat:

1.) Präambel:

Sinn und Zweck dieser Vereinbarung ist die Absicherung von D (Berufungswerber) aufgrund seiner Investitionen im Ausmaß von ca. 120.000,00 € ersichtlich auf dem Einreichplan der N GmbH vom 5.7.2005, der einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung darstellt.

3.) Wohnrecht/Scheidung/Tod

Festgehalten wird, dass Frau Maria und Herr Josef D. ihrem Sohn Herrn D das lebenslange und unentgeltliche Wohnrecht auf dem laut Plan vom 5.7.2005 ausgebauten Teil eingeräumt (haben?). Die diesem Bauwerk zuordenbaren Betriebskosten werden von Herrn D allein getragen, nicht zuordenbare Betriebskosten werden einvernehmlich zur Hälfte geteilt. Herr D hat das unverzichtbare Recht, andere Personen in dem ausgebauten Teil laut Plan vom 5.7.2005 entgeltlich oder unentgeltlich wohnen zu lassen.

Das Finanzamt setzte mit dem angefochtenen Bescheid die Gebühr gemäß § 33 TP 9 GebG vom Wert des bedungenen Entgeltes in Höhe von 120.000,00 € fest.

Dagegen richtet sich die Berufung mit folgender Begründung:

Die Eltern des Berufungswerbers haben auf Grund der "Vereinbarung über die Anerkennung eines Bauwerkes" aus dem Jahr 1986 von den Großeltern mütterlicherseits ein Grundstück im Ausmaß von 595 m² gepachtet. Der vereinbarte Pachtzins wurde mit jährlich 10,00 S bemessen. Josef und Maria D. haben 1986 ein Gebäude auf diesem landwirtschaftlichen Grundstück, das im Eigentum der Eltern von Frau D. verblieb, errichtet. Dieses Gebäude werde bis heute von den Eltern des Berufungswerbers genutzt. 2005 habe der bisher in der Familiengemeinschaft lebende Sohn C einen Aus- und Zubau vorgenommen, den er zwischenzeitig mit seiner Lebensgefährtin bewohne. Beide Gebäudeteile stehen auf fremden Grund und Boden. Das Pachtverhältnis würde erst mit dem Untergang des Bauwerkes erlöschen. Die berufungsgegenständliche Vereinbarung wurde ausschließlich zu dem Zweck errichtet, dass die anteilig erworbenen Pachtrechte nicht willkürlich dem Sohn verloren gehen.

Der Berufungswerber habe nicht eine Dienstbarkeit im Sinne des Gebührengesetzes erworben, sondern die Dienstbarkeit sei darin gelegen, dass die Eltern des Berufungswerbers einerseits dulden, dass dieser auf dem gepachteten Grundstück für seine ausschließliche Verwendung einen weiteren Ausbau vornimmt. Es liege somit eine Afterverpachtung im Ausmaß von ca. 50 % vor. Als Bemessungsgrundlage für die Erwerbung der Dienstbarkeit könne nur die Hälfte des vereinbarten Pachtschillings für das Grundstück herangezogen werden. Das 1986 errichtete Gebäude wird von den Eltern und der 2005 errichtete Zubau vom Berufungswerber genutzt.

Der Eingabe angeschlossen war eine am 13.8.1986 zwischen den Ehegatten Alois und Maria M einerseits und deren Tochter Maria M andererseits geschlossene "Vereinbarung über die Anerkennung eines Bauwerkes". In dieser Vereinbarung ist festgehalten, dass die Ehegatten Alois und Maria M je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ 43 KG P sind und der derzeit noch im Rohbau befindliche Bauwerk vom Berufungswerber und seiner Verlobten als ein Bauwerk im Sinne des § 435 ABGB errichtet wird, und zwar auf Grund und Boden der Ehegatten Alois und Maria M; es wird nicht Zugehör des Grundstückes, sondern bleibt selbständiges Eigentum.

Der Berufungswerber hat mit Eingabe vom 15. April 2011 den Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch den gesamten Berufungssenat und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung zurückgenommen.

Über die Berufung wurde erwogen:

Gemäß § 15 Abs. 1 GebG sind Rechtsgeschäfte nur dann gebührenpflichtig, wenn über sie eine Urkunde errichtet wird, es sei denn, dass in diesem Bundesgesetz etwas Abweichendes bestimmt ist.

Gemäß § 17 Abs. 1 GebG ist für die Festsetzung der Gebühren der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend, das heißt, dass das Rechtsgeschäft so, wie es beurkundet ist, der Gebühr unterliegt.

Zum Urkundeninhalt zählt auch der Inhalt von Schriften, der durch Bezugnahme zum rechtsgeschäftlichen Inhalt gemacht wird. Daraus ergibt sich, dass andere, nicht aus der Urkunde oder aus Schriften, auf die in der Urkunde Bezug genommen wurde, hervorgehende Tatsachen oder Abreden für ihre gebührenrechtliche Beurteilung unbeachtlich sind, auch wenn diese den tatsächlichen Vereinbarungen bzw. dem Parteienwillen entsprechen. Voraussetzung für die Gebührenpflicht ist somit die Beurkundung eines Rechtsgeschäftes.

Der Anfall einer Rechtsgeschäftsgebühr hat zunächst das Vorliegen eines Rechtsgeschäftes zur Voraussetzung. Hierbei handelt es sich um einen Tatbestand, der eine oder mehrere Willenserklärungen enthält, die auf die Herbeiführung von Rechtsfolgen gerichtet sind. Die Privatrechtsordnung lässt diesen rechtlichen Erfolg eintreten, weil er von den Erklärenden so gewollt ist.

§ 472 ABGB lautet:

Durch das Recht der Dienstbarkeit wird ein Eigentümer verbunden, zum Vorteile eines anderen in Rücksicht seiner Sache etwas zu dulden oder zu unterlassen. Es ist ein dingliches, gegen jeden Besitzer der dienstbaren Sache wirksames, Recht.

§ 480 ABGB lautet:

Der Titel zu einer Servitut ist auf einem Vertrage, auf einer letzten Willenserklärung, auf einem bei der Teilung gemeinschaftlicher Grundstücke erfolgten Rechtsspruche, oder endlich, auf Verjährung (müsste richtig "Ersitzung" heißen, vgl. Dittrich – Tades, ABGB, § 480) gegründet.

Für den vorliegenden Fall würde dies bedeuten, dass der Berufungswerber für die Einräumung des Wohnrechtes bzw. des Veräußerungs- und Belastungsverbot es die Investitionen getätigt haben muss.

In der gegenständlichen Vereinbarung wurde Folgendes festgelegt bzw. geht aus dieser Folgendes hervor:

Herr Alois und Frau Maria M sowie Frau Maria und Herr Josef D. sind selbständige Eigentümer eines Superädifikates.

Herr Christoph D. hat Investitionen in Höhe von ca. 120.000,00 € getätigt.

Frau Maria und Herr Josef D. haben sich zugunsten des Berufungswerbers verpflichtet, das Superädifikat weder zu veräußern noch zu belasten.

Frau Maria und Herr Josef D. haben dem Berufungswerber das lebenslange und unentgeltliche Wohnrecht an dem laut Plan vom 5.7.2005 ausgebauten Teil des Superädifikates eingeräumt.

Erfolgt die Einräumung einer Dienstbarkeit durch ein entgeltliches Rechtsgeschäft, so unterliegt dieses der Gebühr gemäß § 33 TP 9 GebG. Ein entgeltliches Rechtsgeschäft liegt vor, wenn nach dem Willen der Parteien eine Leistung im Sinne einer subjektiven Äquivalenz vergolten werden soll, das heißt, die eine Leistung wird um der anderen Willen erbracht.

Ein Zusammenhang zwischen den Kosten für die Errichtung des Zubaus durch den Berufungswerber und der Einräumung des Wohnrechtes ist allerdings nicht ersichtlich, weil der Berufungswerber die Investitionen nicht in der Absicht getätigt hat, dass ihm das Wohnrecht eingeräumt wird. Der zivilrechtliche Anspruch aus dem Titel der Bereicherung bliebe für ihn ohnehin aufrecht. Daher erfolgte die Verschreibung der Gebühr nach § 33 TP 9 GebG nicht zu Recht.

Nicht zu klären ist in diesem Verfahren, ob allenfalls ein anderer verkehrssteuerpflichtiger Vorgang verwirklicht wurde.

Linz, am 19. April 2011